

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人 (法人) 代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ, ス) 第〇〇号	物件番号 〇 〇 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人 (法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人 (法人) の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 6日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 3日 午前10時00分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月12日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所第2民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者(国や都道府県、債務者でない所有者等)に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	29,077	0
1	610,000				
2	10,000				
3	790,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割
 地 番 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 0 . 7 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割
 地 番 5 4 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

3 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割 5 4 番地 3
 家屋 番号 5 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千 葉 麻 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割
 地 番 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 0 . 7 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割
 地 番 5 4 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

3 所 在 盛岡市乙部 2 4 地割 5 4 番地 3
 家屋 番号 5 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1



令和7年(ケ)第29号

令和7年6月10日受理

令和7年7月15日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市乙部24地割
地 番 54番3
地 目 宅地
地 積 210.74平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 盛岡市乙部24地割
地 番 54番1
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル
共有者 A 持分16分の1

- 3 所 在 盛岡市乙部24地割 54番地3
家屋番号 54番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 37.26平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路() □	
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 概測 9.9平方メートル	
占有者及び占有状況	■建物共有者A □その他の者() 上記の者が本建物を一定期間不在の空き住居として、管理し占有している □「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件2	
現況地目	☒ 公衆用道路 ☐ ☐	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 本土地は、A他の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持分である。 2 本土地は道と一体となって幅員約4.0メートルの舗装私道となっている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■物件3建物共有者B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述(■B（物件3建物共有者）)の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成27年9月14日（被相続人Cの相続開始日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 物件3建物が新築された平成10年8月頃、物件1土地は、Aの所有であり、物件3建物は、A、Cの共有であったことが登記から明らかである。その後Cが平成27年9月14日に死亡し、相続により現在に至っている。 Bの陳述によると、CはA、Bの母であり、AとBは兄弟である。 Bは、Aが新築当時からCとの間、また、相続後のBとの間において、本土地を使用することに関する契約等は無く、金銭の支払いもないと陳述していることから、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在しているものと推測される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件3 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の西側が盛岡市所有の公衆用道路（5 4 番 2 4）に接面している。現況、本土地の西側が幅員約4. 0メートルの舗装市道五百刈田1 号線に接面している。

■物件3 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、Aが一定期間不在の空き住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物の西側に物置が存在する。この建物は未登記である。関係人等の固定資産税名寄台帳において、この建物は、A、B（物件3 建物の共有者ら）が共有するものとして登載されている。Bもその所有関係について同様の陳述をしている。この建物がA所有の物件1 上に建在していること、併せてその用途を考慮すると、この建物は、物件3 建物の附属建物と認めるのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件3 共有者)	私は、物件3 建物の共有者です。相共有者Aは事情があつて立ち会うことができないため、私が立ち会います。 相共有者Aは私の弟です。 物件3 は、Aが単独で住居として使用していましたが、Aは事情があり、来年度まで別の場所に居住しています。その後戻ってくる予定です。 物件3 建物が新築された当時の共有者Cは私の母です。 A所有の土地（物件1）上に共有の建物（物件3）を建築し土地を使用することについて、新築当時の相共有者Cは母ですから、契約も金銭の支払いも無かったと思います。物件3 建物の相続後の現在の相共有者は私ですが賃貸借契約はありません。 物件2 の私道は、周辺の方々との共有となっているようですが、私道を通ることに決まりは無いと思います。 物置に関して、特に相続についてAと話し合ったことは無いため、物件3 主である建物と同じように共有であると考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月10日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年6月10日(火)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年6月10日(火)	執行官室	市道調査 (HP閲覧)
令和7年7月1日(火)	執行官室	Bへ期日通知 (郵送)
令和7年7月1日(火) 12:00~12:10	物件所在地	Aへ期日通知 現場確認
令和7年7月8日(火) 12:50~13:30	物件所在地	B立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

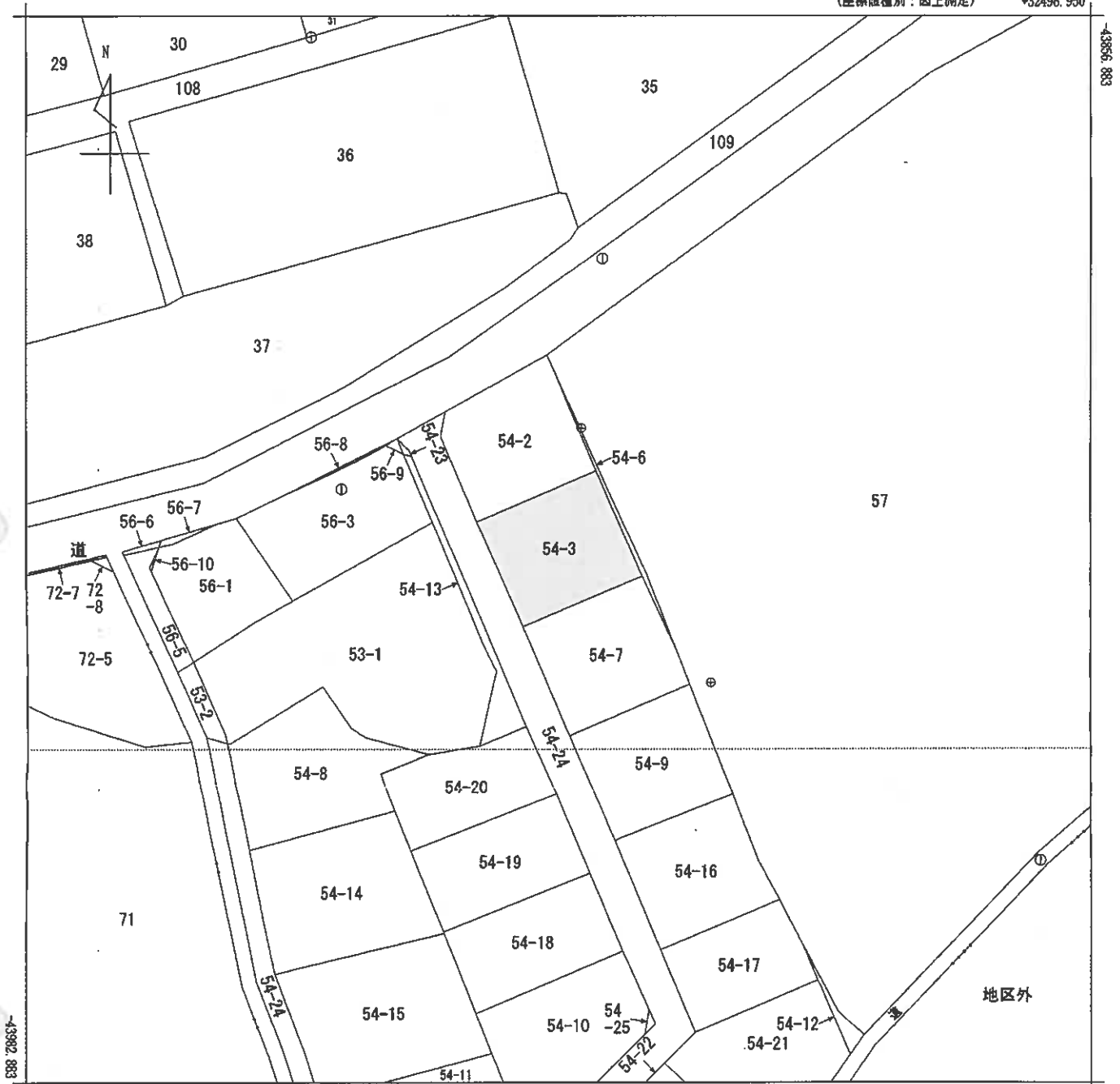
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

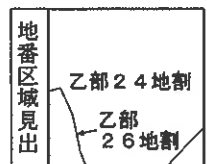
+32498.950



+32373.950

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在	盛岡市乙部2 4 地割				地 番	54番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	X	分 類	地図(法第1 4 条第1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+32476.372

43944.593



71

54-8

54-20

54-9

57

54-14

54-19

54-16

54-18

54-17

54-15

54-10

54-25

54-12

54-21

54-11

54-22

54-26

54-4

54-5

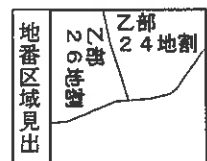
54-1

地区外

+32351.372

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	盛岡市乙部24地割				地番	54番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

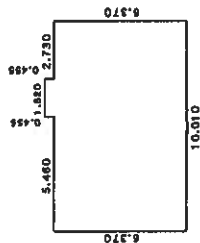
909985

各階平面図

建物図面
各階平面図

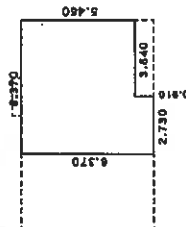
家屋番号	54-3
建物の所在	盛岡市乙部24地割54番地3

1 階



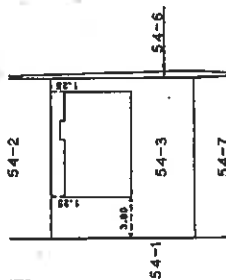
求積表	
5.460 × 6.370 =	34.780200
1.820 × 6.370 =	12.421500
2.730 × 6.370 =	17.390100
合 計	64.591800
床面積	64.59 m ²

2 階



求積表	
2.730 × 6.370 =	17.390100
3.640 × 5.460 =	19.874400
合 計	37.264500
床面積	37.26 m ²

(正誤差1%)



作製者

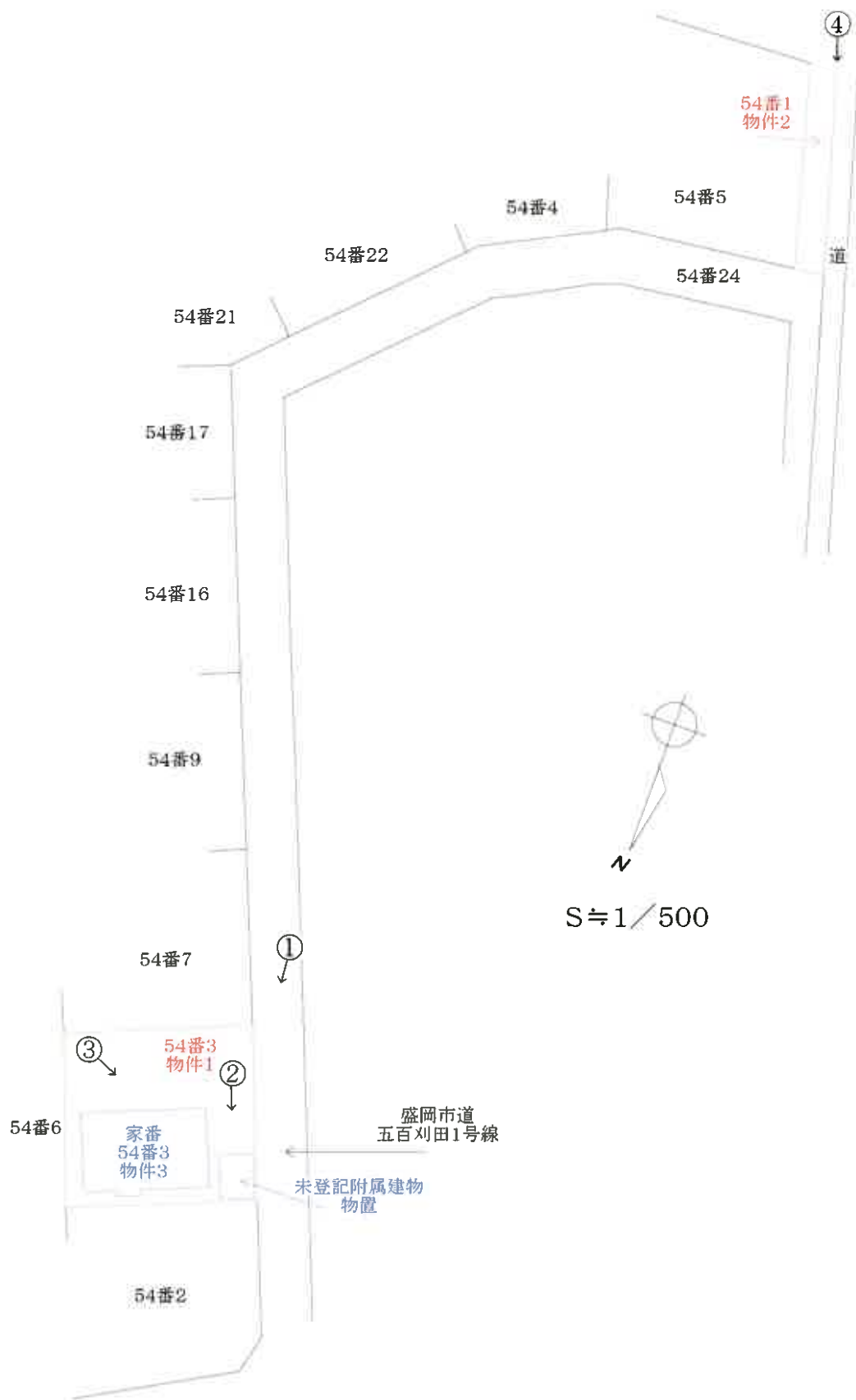
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

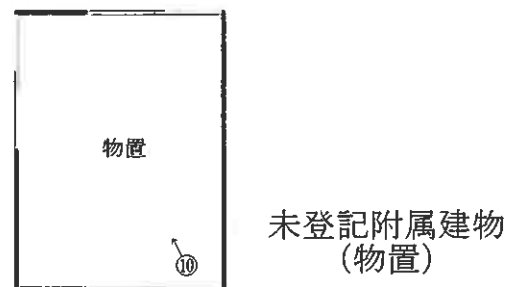
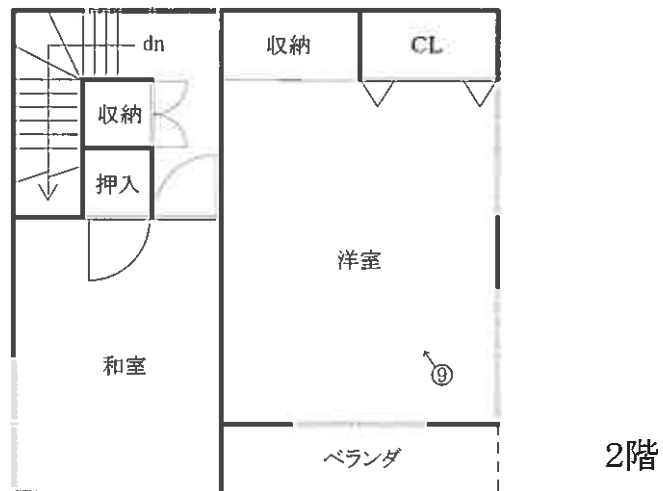
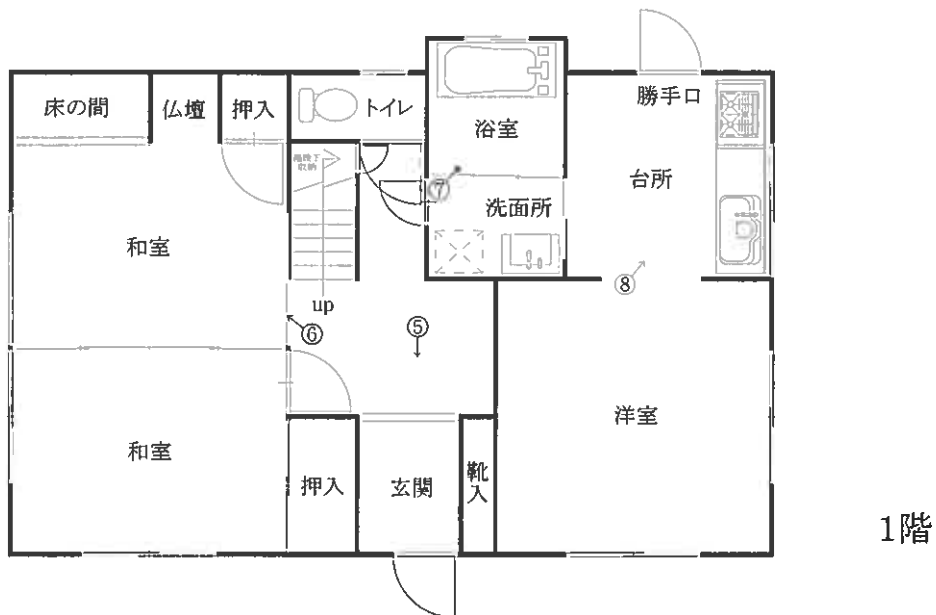
平成10.9.16

令和7年(ケ)第29号
土地建物位置関係図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(11 枚目)

令和7年(ケ)第29号
 物件3
 建物間取図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (12 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 21 日 評価

盛岡地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

有 岡 智 昭

第 1 評価額

一 括 価 格	
物件 1、2、3	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 各物件のうち、物件 1 の土地の内訳価格は、物件 3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の建物の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 物件 2 の土地の内訳価格は、共有持分 1 6 分の 1 の価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	盛岡市乙部24地割 54番3 宅地 201.74平方メートル	同 左
2	所在地 地目 地積	盛岡市乙部24地割 54番1 公衆用道路 37平方メートル	同 左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	盛岡市乙部24地割54番地3 54番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.59平方メートル 2階 37.26平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
2	評価対象は、共有持分16分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況等（物件1、2）

位置・交通	JR東北本線「矢幅」駅の東方・道路距離約6.5km 最寄りバス停「乙部」の南東方・道路距離約1530m（徒歩約19分） 盛岡市都南総合支所の南東方・道路距離約9.4km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	北に向かって緩やかに下る傾斜地に、ひな壇状に造成された、周囲が農地の小規模な住宅団地（名称：ハウピルニュータウン）	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － － － － 特になし
特記事項	土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 対象土地の利用状況等（物件1）

画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	210.74㎡ 約13.7m 約15.4m 長方形 中間画地、略平坦
接面道路の状況	西側で現況幅員約4mの舗装市道「五百刈田1号線」（建築基準法上の道路）に、0m～0.9m程度高く接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物の共有者（うち1名は物件1の所有者）らが、同建物の敷地として使用、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり（団地住民管理の私設水道） ガス配管 なし 下水道 なし （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	物件3の西側に物件3の未登記附属建物（物置）が建っている。	

3 対象土地の利用状況等（物件2）

画地条件等	アスファルト舗装の私道敷（間口約2.3m、奥行約16.2m） 形状はほぼ長方形（帯状） 北側で幅員約4mの舗装市道「五百刈田1号線」に接面している。
土地の利用状況等	土地共有者らが道路として一般の通行の用に供している。
特記事項	土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

4 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）平成10年8月30日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： トタン板 外 壁： 窯業系サイディング 内 壁： ビニールクロス 天 井： ビニールクロス 外 床： 畳、フローリング 外 設 備： 給排水・電気設備等一式 その他： 特になし (注) 建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共有者のうち、物件1の所有者が、空き住居として管理、占有している。

特 記 事 項	玄関前の外灯のカバーが割れて付いていない。 外壁のシーリング材に硬化や肉やせ等の劣化が見られる。 軒天上の一部に黒ずみが見られる。 一部の網戸の網が破れて付いていない。 内壁にクラックや汚れた箇所が多数見られる。 居間の天井が、たばこのヤニで黄ばんでいる。 1 階ホール階段登り口隣のドアに破損箇所（穴）がある。 建物内に、家具、家電、仏壇、大量の日用品雑貨、衣類等が残置している。 物件 3 は、当該物件の敷地が市街化調整区域に編入される前から存する建築物で、改築、建替えを行う際は、①従前の建築物と同一の敷地、②従前の建築物と同一の構造・用途に限られる。また、③改築・建替後の延べ床面積が、従前の建築物の延べ床面積の 1.5 倍を超える場合及び当該改築・建替えにより、従前の建築物の建築に要した許可の基準を満たさなくなる場合は都市計画法第 43 条第 1 項の規定による許可を得る必要がある。なお、競落後の利用目的が、当該許可を必要とするか否か、上記法令等に適合するか否か、入札参加前に、許可権者（盛岡市）に照会すること。 対象建物について、構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成 10 年（固定資産名寄帳兼課税台帳に記載） 経過年数 27 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： トタン板 外 壁： 金属系サイディング 内 壁： 現し 天 井： 現し 床： コンクリート打ち放し 設 備： なし その他： なし （注）建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	約 9.9 m ²
現況用途等	現況用途 物置 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る

建物の利用状況	共有者のうち、物件1の所有者が、物置として管理、占有している。
特記事項	外壁に著しい劣化（チョーキング）が生じている。 屋根のトタン板に錆の発生が見られる。 屋根の上に古タイヤが2本置かれている。 天井に雨漏りによるとみられる大きなシミ跡が見られる。 建物内に、業務用ゲーム機、ガソリン携行缶等、大量の動産類が残置している。 対象建物について、構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	8,000	1.01	210.74	1.0	1,700,000

ア 標準画地価格：周辺の地価水準及び現地調査結果等を総合的に勘案し査定した。

イ 個別格差：方位+1.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：必要ないものと判断した。

② 物件2（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分割合 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	8,000	0.2	37	1/16	10,000

ア 標準画地価格：上記①アと同じく査定した。

イ 個別格差：共同利用する私道としての性格を考慮し、私道敷減価を-80.0%と査定した。

ウ 地 積：公簿数量を採用。

③ 物件 3（建物）

当該建物の（未登記附属建物を含む）再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	125,000	101.85	0.095	1,210,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数27年、経済的残存耐用年数3年、残価率10%で、次の通り査定した。

$$= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} \div (\text{経過年数} 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年})] \} = 19\%$$

観察減価法：要修繕箇所が複数見られること等を考慮し、観察減価を-50%と判断した。

定額法 観察減価

$$\text{現価率} = 19\% \times (100\% - 50\%) = 9.5\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格（物件 1）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,700,000	0.25	法定地上権	430,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,700,000	－ 430,000		0.8	0.6	610,000
2	10,000			0.8	0.6	10,000
3	1,210,000	＋ 430,000	1.0	0.8	0.6	790,000
一括価格 (合計)						1,410,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：建物内に大量の動産類が残置していること等に起因する市場性の減退の程度を考慮し査定した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
土地見取図
建物間取図

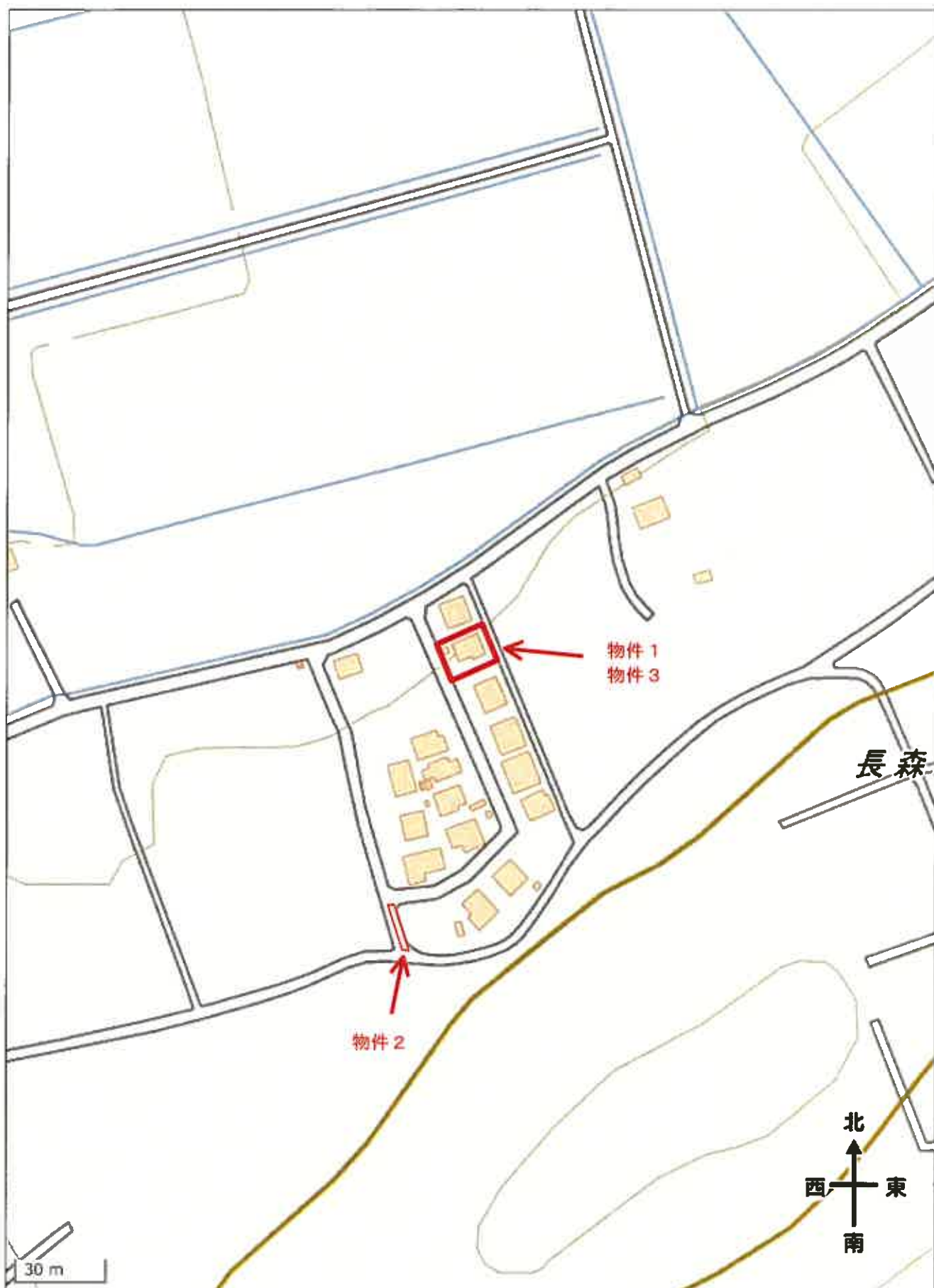
以 上

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写

(座標値補正: 国土院注)

432373.950

43982.983



432373.950

(座標値補正: 国土院注)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A 4 判に縮小

地番区域見出
乙部 2 4 地割
乙部 2 6 地割

請 求 部 分	所 在	盛岡市乙部 2 4 地割					地 番	54番3		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙 一	座 標 系 番 号 又 是 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月12日
盛岡地方法務局

請求番号: 48-2

登記官

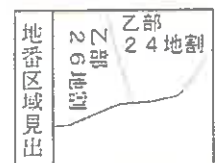
公図写

(座標値単位: 区土地定) 432479.372



432351.372 (座標値単位: 区土地定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 4 判に縮小

請 求 部 分	所 在 盛岡市乙部 2 4 地割					地 番 54番1	
出 力 尺 1/500	精 度 区 分 乙一	座 標 系 番 号 又は 記 号 X	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 地籍図			
作 成 年 月 日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月12日
盛岡地方方法務局

請求番号: 48-3

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 盛岡地方事務局

令和7年6月12日 盛岡地方法務局

前 54 後 新 54-1-054 ~ 13. 07-234 地積測量區

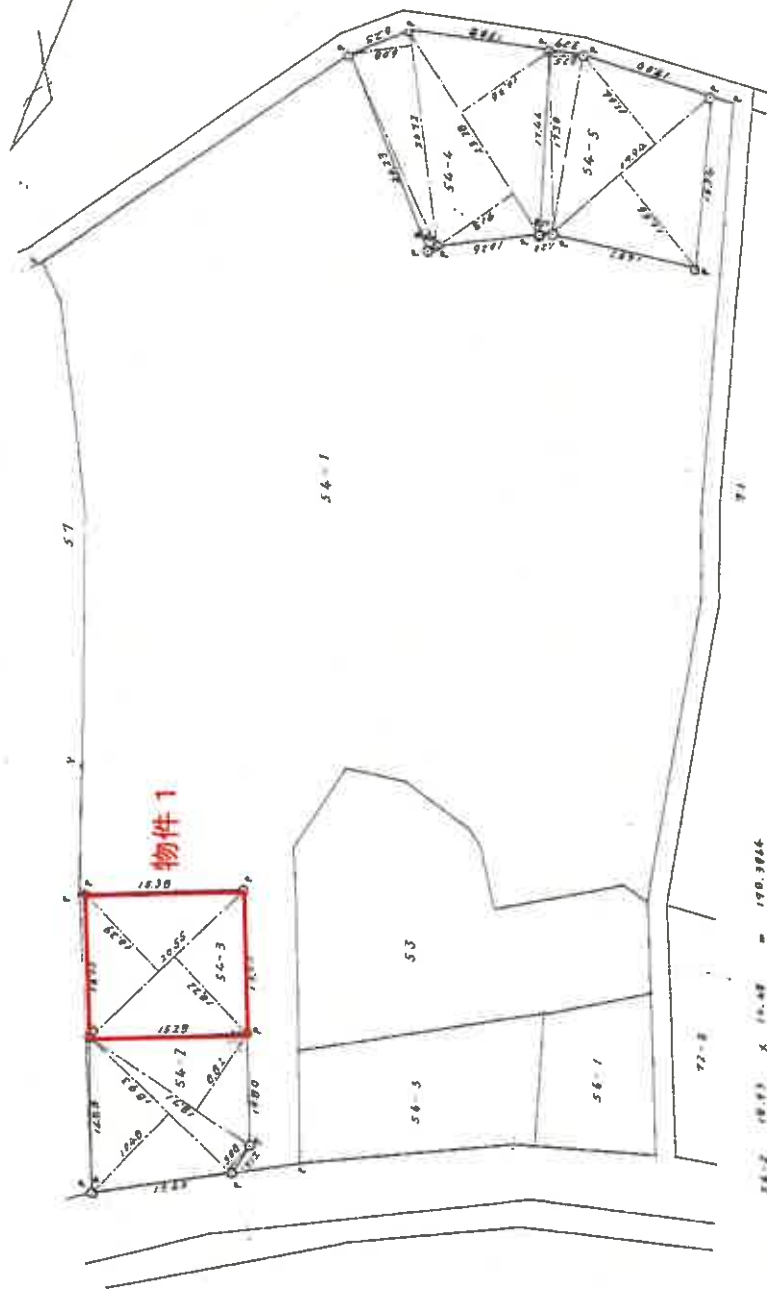
蘭 54 後

番

土地の所在

764479

地積測量図写



190.3664	11	10.48	x	10.48	190.3664
50.3064	11	10.48	x	10.48	50.3064
165.0232	11	10.48	x	10.48	165.0232
42.1.7130	11	10.48	x	10.48	42.1.7130
210.03450	11	10.48	x	10.48	210.03450

A 4 判に縮小

● 盛装 9

アラスチックノ抗,

11000000 - 6000000 1-75

作者

申請人

縮尺 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 9. 12. 19

地積測量図写

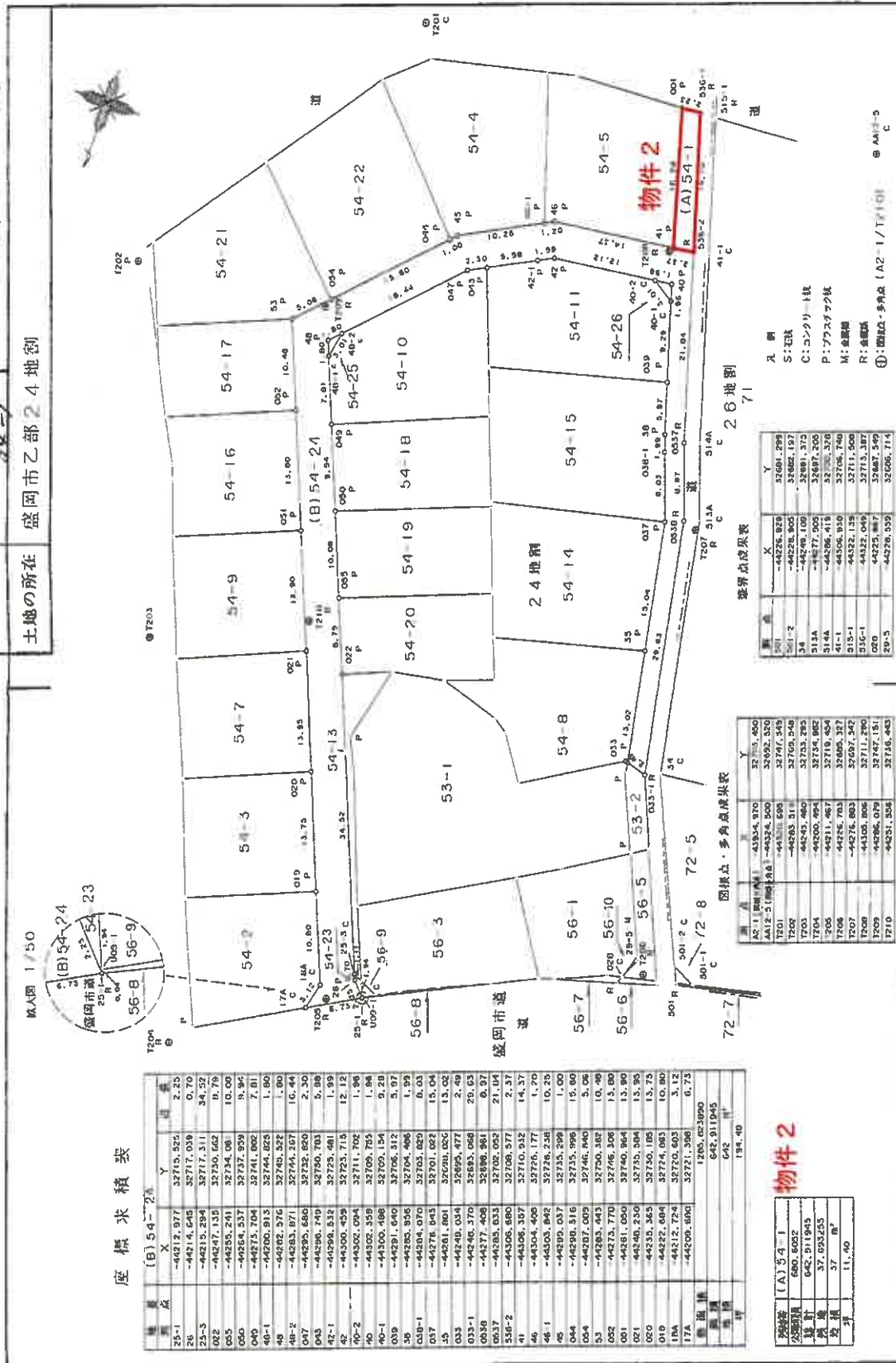
新 54-1 後 地積測量図

前 54-1 番 (B) 54-24
盛岡市乙部24地割

764491

登記年月日：平成16年3月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 盛岡地方裁判所



座標求積表

点	X	Y	面積
25-1	-44212.977	32715.325	2.25
26	-44214.645	32717.039	0.70
27	-44215.294	32717.311	34.32
28-3	-44217.135	32730.602	9.79
002	-44235.241	32734.08	10.00
005	-44254.537	32737.959	9.94
060	-44275.704	32741.002	7.81
040	-44200.913	32744.825	1.80
48-1	-44202.576	32745.322	1.80
48-2	-44283.871	32744.207	10.44
047	-44295.680	32732.820	2.30
043	-44290.749	32730.703	5.89
42-1	-44295.532	32725.481	1.99
42	-44300.459	32723.715	12.12
40-2	-44302.094	32711.702	1.89
40	-44302.359	32709.795	1.84
40-1	-44300.486	32709.154	9.28
039	-44291.640	32706.312	3.97
38	-44285.956	32704.406	1.99
038-1	-44284.070	32703.629	0.03
037	-44278.543	32701.022	15.04
35	-44281.801	32699.856	13.02
033	-44240.034	32695.477	2.49
033-1	-44240.370	32695.068	29.63
039	-44277.426	32690.261	0.37
038-2	-44277.426	32690.261	2.17
41	-44308.890	32708.937	2.37
44	-44308.397	32710.932	14.37
46	-44304.409	32735.177	1.20
46-1	-44303.842	32728.234	1.00
45	-44305.037	32735.299	1.00
044	-44298.516	32735.999	15.80
044-1	-44287.009	32746.840	3.06
53	-44285.443	32700.382	10.49
002	-44273.770	32746.306	13.80
001	-44261.050	32740.964	13.90
020	-44245.250	32735.394	13.95
020	-44235.365	32730.185	13.75
010	-44222.684	32724.603	10.80
17A	-44212.724	32720.603	3.12
17A	-44209.690	32721.398	0.73
面積計		1280.023890	
面積		642.911945	
面積		642	
面積		134.40	

座標求積表

点	X	Y	面積
54-1	-44334.370	32715.400	2.25
54-2	-44334.500	32692.330	0.70
54-3	-44334.500	32717.311	34.32
54-4	-44334.500	32730.602	9.79
54-5	-44334.500	32734.08	10.00
54-6	-44334.500	32737.959	9.94
54-7	-44334.500	32741.002	7.81
54-8	-44334.500	32744.825	1.80
54-9	-44334.500	32745.322	1.80
54-10	-44334.500	32744.207	10.44
54-11	-44334.500	32732.820	2.30
54-12	-44334.500	32730.703	5.89
54-13	-44334.500	32725.481	1.99
54-14	-44334.500	32723.715	12.12
54-15	-44334.500	32711.702	1.89
54-16	-44334.500	32709.795	1.84
54-17	-44334.500	32709.154	9.28
54-18	-44334.500	32706.312	3.97
54-19	-44334.500	32704.406	1.99
54-20	-44334.500	32703.629	0.03
54-21	-44334.500	32701.022	15.04
54-22	-44334.500	32699.856	13.02
54-23	-44334.500	32695.477	2.49
54-24	-44334.500	32695.068	29.63
54-25	-44334.500	32690.261	0.37
54-26	-44334.500	32690.261	2.17
54-27	-44334.500	32708.937	2.37
54-28	-44334.500	32710.932	14.37
54-29	-44334.500	32735.177	1.20
54-30	-44334.500	32728.234	1.00
54-31	-44334.500	32735.299	1.00
54-32	-44334.500	32735.999	15.80
54-33	-44334.500	32746.840	3.06
54-34	-44334.500	32700.382	10.49
54-35	-44334.500	32746.306	13.80
54-36	-44334.500	32740.964	13.90
54-37	-44334.500	32735.394	13.95
54-38	-44334.500	32730.185	13.75
54-39	-44334.500	32724.603	10.80
54-40	-44334.500	32720.603	3.12
54-41	-44334.500	32721.398	0.73
54-42	-44334.500	32715.400	2.25
54-43	-44334.500	32692.330	0.70
54-44	-44334.500	32717.311	34.32
54-45	-44334.500	32730.602	9.79
54-46	-44334.500	32734.08	10.00
54-47	-44334.500	32737.959	9.94
54-48	-44334.500	32741.002	7.81
54-49	-44334.500	32744.825	1.80
54-50	-44334.500	32745.322	1.80
54-51	-44334.500	32744.207	10.44
54-52	-44334.500	32732.820	2.30
54-53	-44334.500	32730.703	5.89
54-54	-44334.500	32725.481	1.99
54-55	-44334.500	32723.715	12.12
54-56	-44334.500	32711.702	1.89
54-57	-44334.500	32709.795	1.84
54-58	-44334.500	32709.154	9.28
54-59	-44334.500	32706.312	3.97
54-60	-44334.500	32704.406	1.99
54-61	-44334.500	32703.629	0.03
54-62	-44334.500	32701.022	15.04
54-63	-44334.500	32699.856	13.02
54-64	-44334.500	32695.477	2.49
54-65	-44334.500	32695.068	29.63
54-66	-44334.500	32690.261	0.37
54-67	-44334.500	32690.261	2.17
54-68	-44334.500	32708.937	2.37
54-69	-44334.500	32710.932	14.37
54-70	-44334.500	32735.177	1.20
54-71	-44334.500	32728.234	1.00
54-72	-44334.500	32735.299	1.00
54-73	-44334.500	32735.999	15.80
54-74	-44334.500	32746.840	3.06
54-75	-44334.500	32700.382	10.49
54-76	-44334.500	32746.306	13.80
54-77	-44334.500	32740.964	13.90
54-78	-44334.500	32735.394	13.95
54-79	-44334.500	32730.185	13.75
54-80	-44334.500	32724.603	10.80
54-81	-44334.500	32720.603	3.12
54-82	-44334.500	32721.398	0.73
54-83	-44334.500	32715.400	2.25
54-84	-44334.500	32692.330	0.70
54-85	-44334.500	32717.311	34.32
54-86	-44334.500	32730.602	9.79
54-87	-44334.500	32734.08	10.00
54-88	-44334.500	32737.959	9.94
54-89	-44334.500	32741.002	7.81
54-90	-44334.500	32744.825	1.80
54-91	-44334.500	32745.322	1.80
54-92	-44334.500	32744.207	10.44
54-93	-44334.500	32732.820	2.30
54-94	-44334.500	32730.703	5.89
54-95	-44334.500	32725.481	1.99
54-96	-44334.500	32723.715	12.12
54-97	-44334.500	32711.702	1.89
54-98	-44334.500	32709.795	1.84
54-99	-44334.500	32709.154	9.28
54-100	-44334.500	32706.312	3.97

作製者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士公団会金用紙)

平成16.3.1

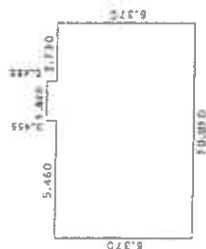
請求番号：42-2

建筑物平面图

各階平面図

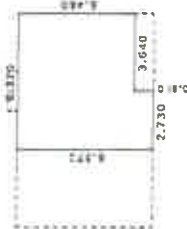
909985

盛岡市乙部24地割54番地3



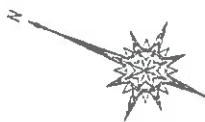
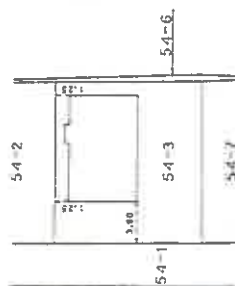
求積表

5.460 × 6.370 =	34.780200
1.820 × 6.825 =	12.421500
2.730 × 6.370 =	17.390100
合計	64.591800
床面積	64.59 m ²



求 惜 表

2.730 × 6.370 =	17.390100
3.640 × 5.460 =	19.874400
合計	37.264500
合 計 面積	37.26 m ²



(二) 加納

縮尺 1/500

中 國 人

$$\frac{250}{1}$$

作者

學成 10. 9. 16

民國元年九月 平成10年9月16日

これは4面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年5月12日 蓋印他力去務局

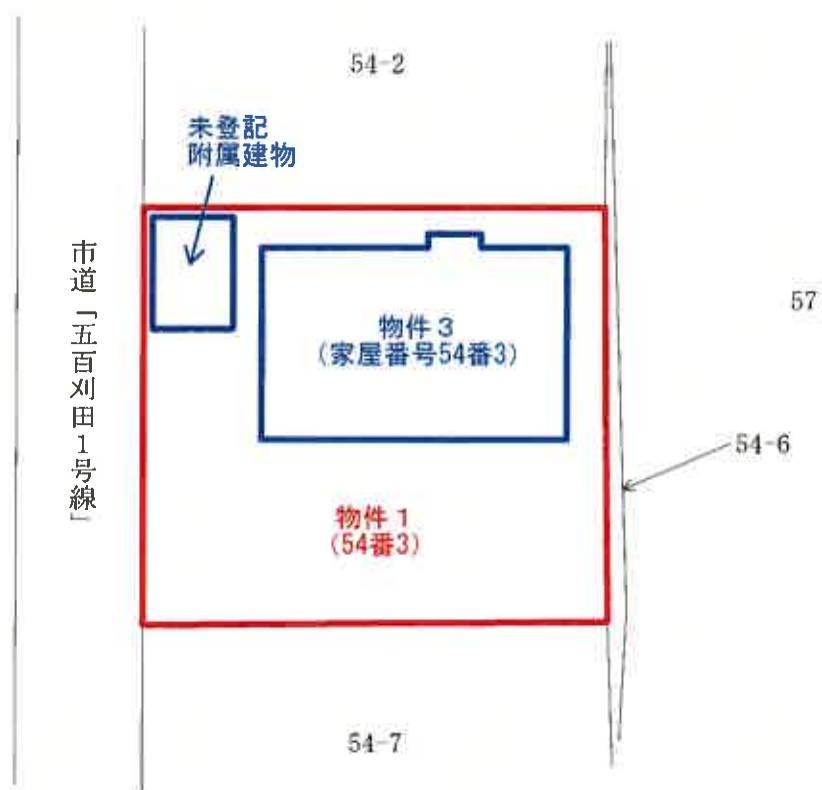
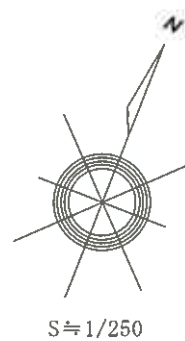
金日成 5月21日

盛岡地方事務所

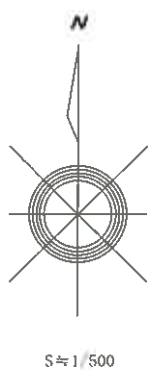
A 4 判に縮小

(二) 張

土地建物位置関係図



※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。



土地見取図

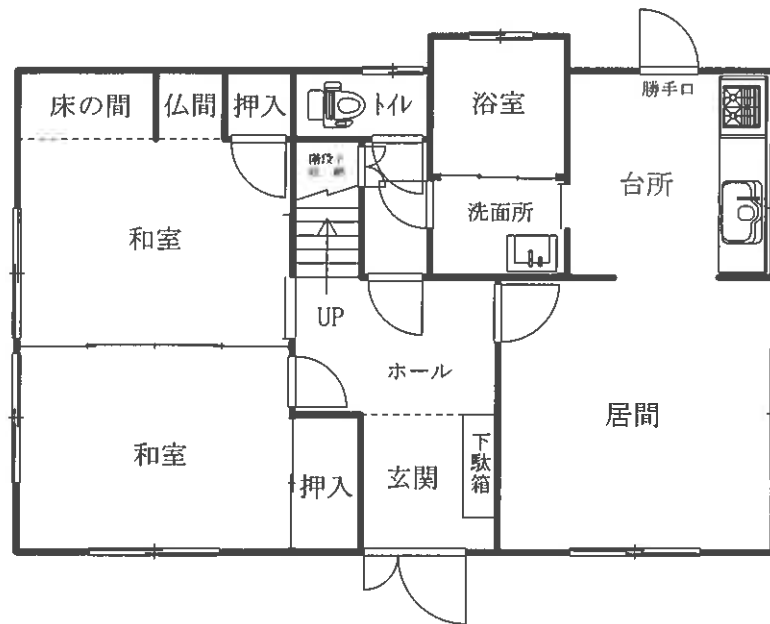


※ 土地の形状等及び位置関係は概略を表示したものである。

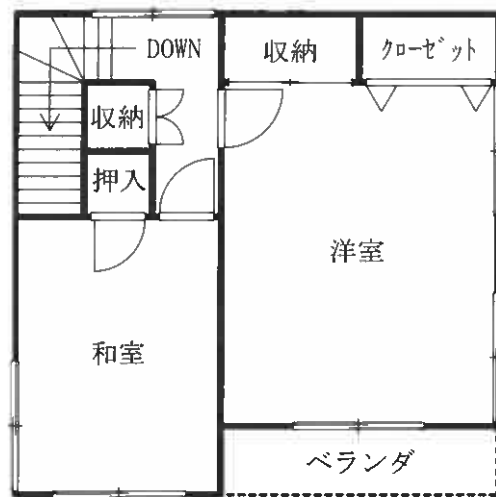
建物間取図

物件 3

1 階



2 階



未登記附属建物



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。